

SOPIMUS RAKENNUSRASITTEESTA

1. OSAPUOLET

1.1

Turun Toriparkki Oy ("**Toriparkki**", y-tunnus 2034713-2), Turun kaupungin yleisten alueiden 853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0 alla sijaitsevan maa-alueen vuokraajana ja kyseisellä vuokra-alueella sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen omistajana.

1.2

Asunto Oy Turun Kauppiaskadunportti ("**Asuntoyhtiö**", y-tunnus 0769441-2) Turun kaupungissa olevan kiinteistön 853-6-19-12 ("**Kiinteistö**") omistajana.

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Toriparkki omistaa Turun kauppatorin, eli Turun VI kaupunginosan yleisten alueiden 853-6-9901-0 ja 853-6-9902-0 ("**Yleiset Alueet**") alle rakennetun pysäköintilaitoksen ("**Pysäköintilaitos**") ja hallitsee kyseisen rakennuksen maanalaista rakennuspaikkaa kaupungin kanssa 16.5.2017 solmimansa maanvuokrasopimuksen ("**Maanvuokrasopimus**") sekä Maanvuokrasopimuksen toisen vuokramiehen, Kiinteistö Oy Turun Metron kanssa tekemänsä hallinnanjakosopimuksen nojalla. Vuokrasopimuksen ja hallinnanjakosopimuksen mukainen vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset on yksilöity kiinteistötunnuksella 853-6-9902-L2. Kaavamääräysten mukaan Pysäköintilaitoksen autopaikoista 20 % eli 126 kpl voi olla varattuna pitkäaikaiskäyttöön ("**Autopaikat**").

Asuntoyhtiöllä on voimassa olevaan asemakaavaan, rakennuslupaan tai muuhun viranomaismääräykseen perustuva velvoite osoittaa autojen pysäköintipaikkoja Kiinteistön käyttäjille. Toriparkki ja Asuntoyhtiö ovat 5.10.2023 allekirjoittaneet sopimuksen etuoikeudesta autopaikan vuokraamiseen ("**Etuoikeussopimus**"), jossa Toriparkki ja Asuntoyhtiö ovat sopineet, että Asuntoyhtiöllä on etuoikeus vuokrata autojen pitkäaikaiseen pysäköintitarkoitukseen yhteensä kolme Autopaikkaa Toriparkin omistamasta ja operaattorin hallinnoimasta Pysäköintilaitoksesta. Etuoikeussopimuksessa on myös sovittu, että Asuntoyhtiöllä on oikeus velvoitepaikkavelvollisuutensa täyttämisen pysyvyyden varmistamiseksi hakea ja saada Turun Toriparkki Oy:n kiinteistöä rasittava rakennusrasite maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 158 §:n mukaisesti.

Asuntoyhtiön tarkoituksena on täyttää tämä veloitteensa hankkimalla Kiinteistön käyttäjille oikeus ottaa käyttöön kolme (3) Autopaikkaa. Tällä sopimuksella rakennusrasitteiden perustamisesta Toriparkin ja Asuntoyhtiön tarkoituksena on sopia Etuoikeussopimuksessa tarkoitettusta rakennusrasitteen perustamisesta kolmeen (3) Autopaikkaan ("**Rasiteautopaikka**").

Mikäli Toriparkki päättää muuttaa Autopaikkojen hallinnan osakeperusteiseksi, toteutetaan se suunnatulla maksuttomalla osakeannilla, jossa Toriparkki antaa Asuntoyhtiön merkittäväksi kolme (3) Toriparkin osaketta, jotka kukin oikeuttavat vuokraamaan yhden pitkäaikaiseen pysäköintiin tarkoitettun pysäköintipaikan Pysäköintilaitoksesta. Osakeannin valmistelutoimena Toriparkin yhtiöjärjestyksestä muutetaan niin, että sille luodaan uusi, enintään 126 osaketta käsittävä A-osakesarja, johon kuuluvilla osakkeilla hallitaan kullakin yhtä Autopaikkaa. Yhtiöjärjestyksessä tullaan myös määräämään, että A-osakkeet ovat äänivallattomia eikä niillä ole oikeutta osingonjakoon, muuhun voitonjakoon eikä yhtiön varallisuuteen. Mikäli suunnattu anti em. ehdoin toteutuu, Asuntoyhtiö sitoutuu merkitsemään sille annettavat kolme (3) A-osaketta. Mikäli Toriparkki ei järjestä osakeantia, Asuntoyhtiön oikeus kolmeen (3) Autopaikkaan perustuu Etuoikeussopimuksessa sovittuun.

3. PERUSTETTAVA RASITE JA KÄYTTÖKORVAUS

Osapuolet sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 4) kohdan tarkoittamasta pysyvästä käyttörasitteesta, joka rasittaa Yleisiä Alueita ja kohdistuu Pysäköintilaitokseen. Kyseisen rakennusrasitteen nojalla Asuntoyhtiön nimeämällä Kiinteistön käyttäjillä on oikeus käyttää kolmea (3) kappaletta Pysäköintilaitoksen Autopaikkaa.

Rasiteautopaikkojen käyttöoikeus luovutetaan erillistä kuukausittaista käyttökorvausta vastaan. Käyttökorvauksesta ja muista rasiteoikeuden käyttämisen ehdoista sovitaan erillisessä vuokrasopimuksessa, jonka Asuntoyhtiö tai sen nimeämä Kiinteistön käyttäjä solmii Toriparkin määräämän, Pysäköintilaitoksen vuokrausliiketoimintaa hoitavan operaattorin kanssa. Ennen tällaisen sopimuksen solmimista ja rasitteen tarkoittaman autopaikan tosiasiallista käyttämistä Asuntoyhtiöllä ei ole velvollisuutta maksaa tässä tarkoitettua käyttökorvausta.

4. KUSTANNUKSET JA RASITTEEN REKISTERÖINTI

Kumpikaan osapuoli ei suorita erillistä korvausta taikka muutakaan vastiketta toiselle osapuolelle tässä sopimuksessa tarkoitettun käyttöoikeusrasitteen perustamisesta eikä rasiteoikeuden käyttämisestä.

Toriparkki vastaa Rasiteautopaikkojen rakentamis-, peruskorjaus- ja kunnossapitokustannuksista. Asuntoyhtiö ja/tai Kiinteistön käyttäjä vastaavat Rasiteautopaikkoja koskevien, vuokrasopimusten mukaisten, Rasiteautopaikkojen käyttöön liittyvien maksuvelvoitteiden täyttämistä siten kuin operaattorin kanssa tehdyissä vuokrasopimuksissa on sovittu.

Asuntoyhtiöllä on oikeus hakea tässä sopimuksessa tarkoitettun käyttöoikeusrasitteen merkitsemistä kiinteistörekisteriin Toriparkkia enempää kuulematta. Rasitteen perustamiskustannuksista vastaa Asuntoyhtiö.

5. TORIPARKKI OY:N OSAKASLUETTELO

Mikäli Toriparkki päättää järjestää edellä mainitun osakeannin, Toriparkin osakasluetteloon tehdään tämän sopimuksen tarkoittamien A-osakkeiden kohdalle merkintä rasitesopimuksen tekemisestä ja rasiteoikeuden kirjaamisesta sen jälkeen, kun Asuntoyhtiö on merkinnyt annettavat osakkeet. Asuntoyhtiö on velvollinen toimittamaan Toriparkille selvityksen rasiteoikeuden merkitsemisestä kiinteistörekisteriin viipymättä saatuaan merkitsemisestä tiedon.

6. OMISTUS- TAI HALLINTASUHTEIDEN VAIHTUMINEN

Osapuolet sitoutuvat siihen, että

- a) Asuntoyhtiön myydessä tai muutoin luovuttaessa Kiinteistön omistus/hallintaoikeuden kolmannelle tai
- b) Toriparkin myydessä tai muutoin luovuttaessa Pysäköintirakennuksen omistusoikeuden ja/tai Maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraoikeutensa kokonaan tai osaksi kolmannelle,

tämä sopimus otetaan osaksi luovutusta siten, että sen ehdot tulevat luovutuksensaajaa sitoviksi riippumatta siitä, onko tämän sopimuksen mukainen rasite merkitty kiinteistörekisteriin.

Asuntoyhtiöllä on oikeus vaihtaa tässä sopimuksessa nimetty (oikeutettu) Kiinteistö toiseen oikeutettuun kiinteistöön ilmoittamalla siitä Toriparkille ja Toriparkin on Asuntoyhtiön vaatimuksesta annettava kirjallinen suostumuksensa oikeutettua kiinteistöä koskevan muutoksen merkitsemiseen kiinteistörekisteriin.

7. SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Sopimus on voimassa niin kauan, kuin Maanvuokrasopimus on voimassa tai sen jälkeen Toriparkin tai tämän siirronsaajan ja Turun kaupungin välillä mahdollisesti tehdyt uudet Pysäköintilaitosta koskevat maanvuokrasopimukset ovat voimassa edellyttäen, että Pysäköintilaitosta edelleen käytetään sen tämänhetkisen käyttötarkoituksen mukaisesti autojen pysäköintitilana.

Tätä sopimusta ei voida sopimuskauden aikana irtisanoa. Tämä sopimus päättyy ja sen perusteella perustettu rasite voidaan poistaa kumman tahansa osapuolen hakemuksesta, mikäli tämän sopimuksen voimassaolo edellisessä kappaleessa sanotulla perusteella päättyy tai Asuntoyhtiö päättää luopua tämän sopimuksen mukaisesta oikeudestaan. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että rasitteen poistaminen kiinteistörekisteristä edellyttää kuitenkin viranomaisen päätöstä.

8. MUUTOKSET TÄHÄN SOPIMUKSEEN

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti. Muutos tulee voimaan siitä lukien, kun kumpikin osapuoli on sen allekirjoittanut. Suulliset muutokset ovat mitättömiä.



9. SOPIMUSKAPPALEET

Tämä sopimus on laadittu kolmena (3) alkuperäisenä kappaleena, yksi (1) kummallekin osapuolelle ja yksi viranomaisia varten.

Turussa, 5.10.2023

Turun Toriparkki Oy


Jari Pölönen
hallituksen puheenjohtaja

Asunto Oy Turun Kauppiaskadun Portti


Heikki Vaiste
hallituksen jäsen